

Secretaria Municipal de Finanças, planejamento e Desenvolvimento Econômico

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

1. INTRODUÇÃO

De acordo com a previsão contida no inciso XX do art. 6º da Lei nº 14.133 de 01 de abril de 2021, o Estudo Técnico Preliminar é o documento constitutivo da primeira etapa do planejamento de uma contratação que caracteriza o interesse público envolvido e a sua melhor solução e dá base ao anteprojeto, ao termo de referência ou ao projeto básico a serem elaborados caso se conclua pela viabilidade da contratação.

2. NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

O empreendedorismo desempenha um papel fundamental em diversas esferas da sociedade e da economia, tornando-se um elemento crucial em muitos aspectos. Além de ser uma fonte significativa de criação de empregos, permite que as pessoas gerem oportunidades de trabalho para si mesmas e para os outros, tendo impacto direto social, cultural e econômico.

A Galeria Comercial está localizada na Avenida Tarumã, nº. 493 – Centro, Tarumã/SP e dispõe de box para explanação comercial, com o objetivo de apoiar e incentivar novas ideias.

O município de Tarumã, através da Secretaria Municipal de Finanças, Planejamento e Desenvolvimento Econômico dispõe a concessão de direito real de uso de áreas comerciais do prédio “Galeria Comercial” para exploração comercial, cujo objetivo seja proporcionar além do conforto ao público, uma variedade e concentração de mercado em um mesmo local.

Com o objetivo de disponibilizar para o município de Tarumã maior variedade comercial, foi concedido através dos processos 181/2023, 054/2024, 055/2024 e 094/2024 a concessão de sete box, disponibilizada para comerciantes locais.

Em 2025 houve a desistência de duas das empresas ganhadoras, ficando vago o seu box para utilização, sendo necessário a realização de um novo edital de chamamento público a fim de suprir o uso desta sala e oportunizar o espaço para novos interessados.



3. ALINHAMENTO ENTRE CONTRATAÇÃO E PLANO DE CONTRATAÇÕES ANUAL

Devido as características de não ocorrer gasto financeiro, a demanda não fora incluída no “Plano de Contratação Anual”, por este motivo não se observará este item no ETP.

4. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO;

Por se tratar de um edital Nº131/2023 que já foi publicado no município e que está buscando o preenchimento de vagas que desertaram, entende-se que é possível utilizar os mesmos requisitos, alterando apenas as especificações de box, sendo:

Box 05 – Destinado a Alimentação (especificamente sendo cafeteria, sorveteria ou doçaria);

Box 07 – Destinado a Diversos (exceto presentes, utilidades e materiais escolares);

Cada box contém suas especificações de área e banheiro interno (conforme mostra no item 5 desde documento).

Todos os “Box”:

- Os imóveis estão localizados na Avenida Tarumã, nº493 – Centro, Tarumã/SP;
- O box possui acesso à área externa para uso de depósito sendo ele responsabilidade da concessionária a construção de escada para futura utilização;
- Sanitários externos, possui dois banheiros na área externa da Galeria Comercial, com piso frio, sendo ele de uso comum e para pessoas com deficiência física, com área de 4,94 m² cada lavatório medindo 4,72m².
- Esquadrias, metálicas e vidro comum;
- Depósito em alvenaria com piso frio com área de 30,36m² (para futuras instalações por parte da concessionária);
- Cobertura metálica;
- Instalações elétricas, de acordo com as normas da concessionária local, com pontos de luz e tomadas em todos os cômodos;
- Instalações hidráulicas, abastecimento com água potável servida pela concessionária local e rede de esgoto direcionada à rede coletora pública;
- Acesso a wi-fi instalado e disponível ao uso coletivo.



5. ESTIMATIVAS DAS QUANTIDADES DA CONTRATAÇÃO;

Considerando as quantidades do edital 131/2023 apresenta-se abaixo os itens desertados:

DESTINADO A ALIMENTAÇÃO (BOX 05) ESPECIFICAMENTE sendo cafeteria, sorveteria ou doçaria.			
Lote	Unidade	Descrição	Valor Mensal
01	Mensal	Imóvel localizado na Avenida Tarumã nº. 493 – Centro, destinado ao uso de áreas comerciais para interessados no ramo de alimentação tipo cafeteria, sorveteria ou doçaria , possuindo uma área de 23,75 m ²	R\$
DESTINADO A DIVERSOS (BOX 07) EXCETO presentes, utilidades e materiais escolares.			
Lote	Unidade	Descrição	Valor Mensal
02	Mensal	Imóvel localizado na Avenida Tarumã, nº. 493 – Centro, destinado ao uso de áreas comerciais para interessados no ramo diversos, EXCETO presentes, utilidades e materiais escolares , possuindo uma área de 32,64 m ² com sanitário interno medindo 2,30 m ² .	R\$

6. LEVANTAMENTO DE MERCADO;

Em anexo, segue AVALIAÇÃO COMERCIAL, realizada pelo Corretor de Imóveis Wesle Donizeti Carneiro, devidamente registrado pelo CRECI-F: 105453 2ª Região/SP, apresentado pesquisa formalizada na área comercial do centro da cidade, para entender a prática de valor de aluguel comercial no entorno da Galeria Comercial, tendo este efeito, que ambos valores são passíveis de serem praticados.

BOX 05: Valor de R\$ 705,79 (Setecentos e Cinco Reais e Setenta e Nove Centavos)



BOX 07: Valor de R\$ 969,57 (Novecentos e Sessenta e Nove Reais e Cinquenta e Sete Centavos).

Para este feito, compreende-se estes valores, como saldos mínimos a serem adotados para concorrência dos boxes.

7. ESTIMATIVA DE VALOR DA CONTRATAÇÃO;

Fica sugerido, de acordo com pesquisa especializada de Avaliação Comercial, realizada pelo corretor de Imóveis Wesle Donizeti Carneiro, registrado pelo CRECI-F: 105453 2ª Região/SP, o valor mínimo para o pleito de concorrência, os seguintes valores:

- a) **BOX 05: Valor de R\$ 705,79 (Setecentos e Cinco Reais e Setenta e Nove Centavos)**
- b) **BOX 07: Valor de R\$ 969,57 (Novecentos e Sessenta e Nove Reais e Cinquenta e Sete Centavos).**

c) DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO;

Esse item não será utilizado pois os itens que se pretende licitar não carecem de exigências ligadas à manutenção e assistência técnica. Além disso, é uma concessão de uso de uma área em que os requisitos já estão claros.

d) JUSTIFICATIVA PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA CONTRATAÇÃO;

Os itens que se pretende licitar serão distribuídos em lotes, sendo 01 lote para cada box de modo a garantir a competitividade.

e) RESULTADOS PRETENDIDOS;

Ter a Galeria Comercial em pleno funcionamento de suas atividades com engajamento dos empreendedores para que seja um espaço comercial útil e ativo no município. Isto impacta diretamente os empreendedores locais que buscam se desenvolver pela influência positiva de fatores sociais, culturais e econômicos. Todas estas ações vão de encontro com as práticas de “Objetivos de Desenvolvimento Sustentável” conforme:

ODS 08 “Trabalho decente e crescimento econômico: promover o crescimento econômico sustentado, inclusivo e sustentável, emprego pleno e produtivo, e trabalho decente para todos”.

f) PROVIDÊNCIAS PARA ADEQUAÇÃO PREVIAMENTE À CELEBRAÇÃO DO CONTRATO NO AMBIENTE DO ÓRGÃO;



Não foi identificado nenhuma necessidade de adequação para possibilitar a aquisição deste serviço;

g) CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES;

Não foi identificado nenhuma necessidade de aquisição/contratação para possibilitar a entrega dos itens que se pretende licitar.

h) DESCRIÇÃO DE POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS E RESPECTIVAS MEDIDAS MITIGADORAS;

Não foram identificados nenhuma medida para tratar impactos ambientes para esse projeto.

i) POSICIONAMENTO CONCLUSIVO SOBRE A ADEQUAÇÃO DA CONTRATAÇÃO PARA O ATENDIMENTO DA NECESSIDADE A QUE SE DESTINA;

Entende-se que seguindo a exclusiva destinação do Box 05 e Box 07 (conforme item 4 e 5), facilitará a competitividade do pleito aos interessados e proporcionará segurança de venda à produtos similares aos atuais concessionários dos outros Boxes. Através deste empreendimento será possível oferecer aos munícipes uma Galeria Comercial ativa, com potencial de gerar novos empregos, aumentando a competitividade e produção local, melhora na qualidade de vida da população, potencializando o desenvolvimento econômico do município, que impacta positivamente no “Índice de Desenvolvimento Humano” (IDH).

Tarumã, 15 de maio de 2026.

WALLACE DA SILVA NOVAIS

Supervisor de Programas

Prefeitura Municipal de Tarumã

